STADT LINNICH
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage
- öffentlich -
Drucksache **B-78/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.07.2026	öffentlich / 8.
Stadtrat	14.07.2026	öffentlich / 17.

Dienststelle	Datum:	Sachbearbeiter:	Aktenzeichen
Fachbereich FB4	27.05.2026	Herr Wolff	Fb 4

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Vorkaufsrechtssatzung für die Gewerbegebietserweiterung "Buschweg"

Finanzielle Auswirkungen
- [X] Die Vorlage berührt nicht den Etat
- [ ] Die Vorlage berührt den Etat auf der Einnahmeseite
- [ ] Mittel stehen zur Verfügung
  - Hh.-Stelle
  - Haushaltsausgabereste
  - Bisher angeordnet
  - Investitionsprogramm
  - Verpflichtungsermächtigung
- [ ] Mittel werden über-/außerplanmäßig bereitgestellt Hh.-Stelle

Deckungsvorschlag:

Gez. Hensen

(Kämmerei)

Beratungsergebnis

- [ ] Einstimmig
- [ ] Mit Stimmenmehrheit — Ja _____ Nein _____ Enthaltungen _____
- [ ] Laut Beschlussvorschlag
- [ ] Abweichender Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt dem Rat der Stadt Linnich, die beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Gewerbegebietserweiterung „Buschweg“ zu beschließen.

2. Der Rat der Stadt Linnich beschließt die beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs.1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Gewerbegebietserweiterung „Buschweg“.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Linnich beabsichtigt, die geordnete städtebauliche Entwicklung und Erweiterung gewerblicher Bauflächen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Straße Buschweg langfristig sicherzustellen.

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf das Grundstück der Gemarkung Linnich, Flur 7, Flurstück 250 (vgl. Abbildung 1). Für dieses Flurstück besteht bereits verbindliches Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Linnich Nr. 24n „Buschweg“ sowie dessen erste Änderung. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bereich als Gewerbegebiet (GE) fest. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Linnich.

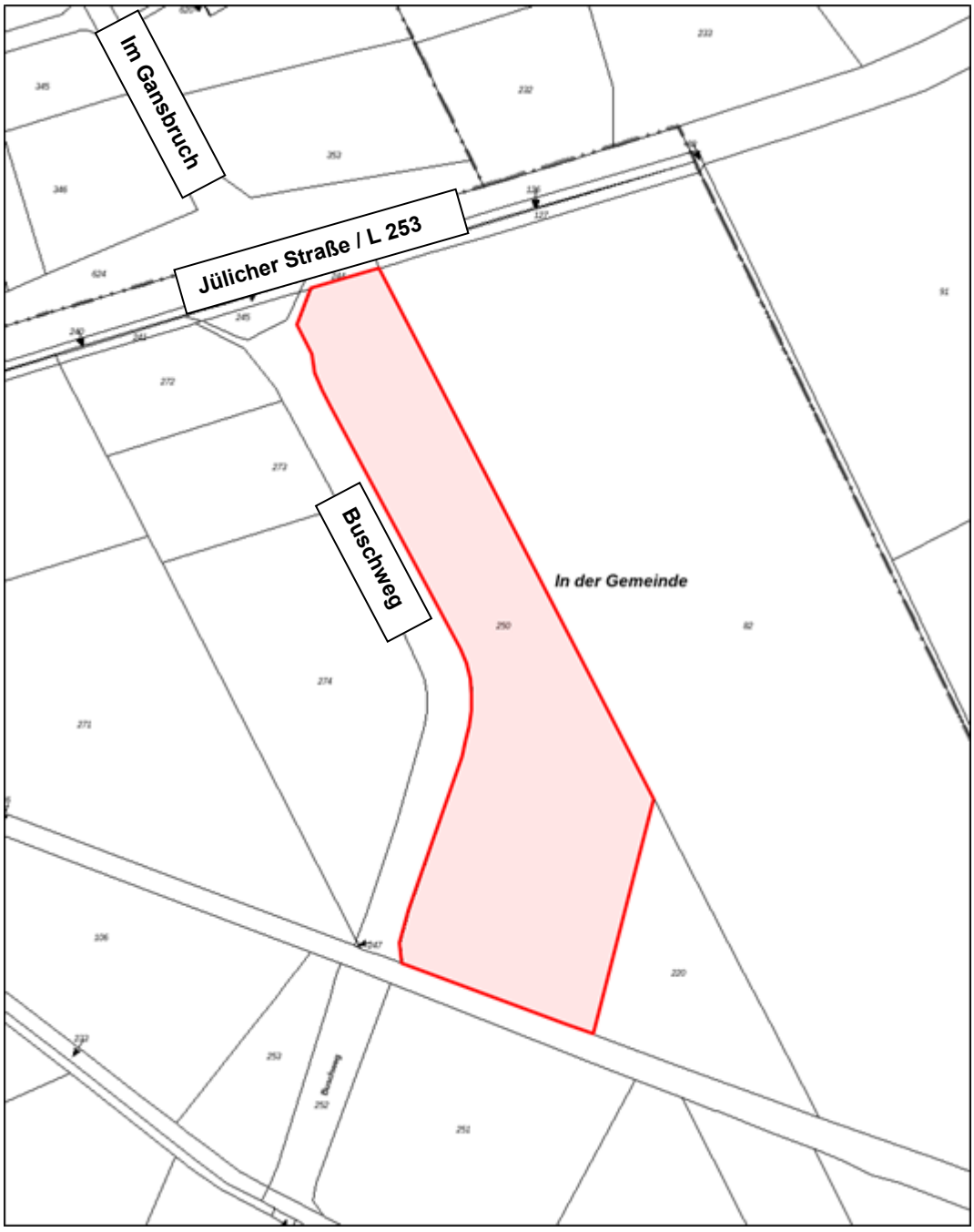


Abbildung 1: Geltungsbereich (rote Linie) der Vorkaufsrechtssatzung Erweiterung des Gewerbegebietes "Buschweg" (Quelle: Stadt Linnich; Kartengrundlage: tim-online.nrw)

Die Stadt Linnich verfolgt darüber hinaus das städtebauliche Ziel, die bestehenden Gewerbeflächen in östlicher Richtung zu erweitern. Hierzu ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen vorgesehen (vgl. Neuausweisung 8-G-14 in Abbildung 2). Die geplanten Erweiterungsflächen sollen der langfristigen Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Linnich sowie der Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen für überwiegend ortsansässige aber auch weitere ansiedlungswillige Unternehmen dienen.

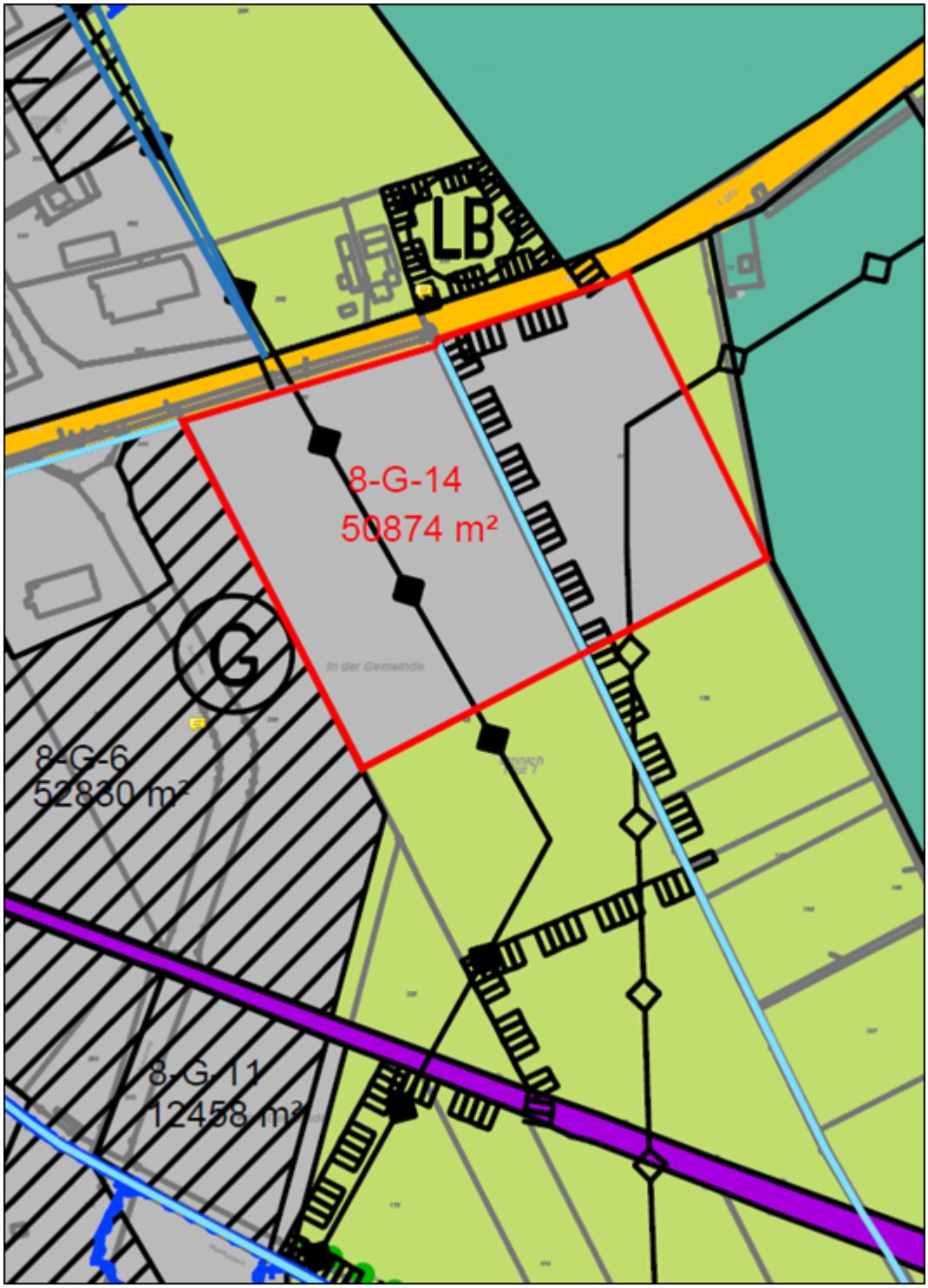


Abbildung 1: Auszug der Gewerbegebiets-Neuausweisung „8-G-14“ aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich

Nach derzeitigem Planungsstand kann eine verkehrliche Erschließung der vorgesehenen Erweiterungsfläche nur über die bereits festgesetzten Gewerbeflächen, also über das unbebaute Gewerbegrundstück, erfolgen. Eine zusätzliche unmittelbare Anbindung an die nördlich verlaufende Landesstraße L 253 erscheint aus heutiger Sicht nicht realisierbar, da entsprechende neue Zufahrten erfahrungsgemäß durch den zuständigen Straßenbaulastträger Straßen.NRW regelmäßig nicht genehmigt werden. Die Erschließung der künftigen Gewerbeflächen ist daher auf eine rückwärtige Anbindung über das Grundstück Gemarkung Linnich, Flur 7, Flurstück 250 angewiesen.

Es besteht die konkrete Gefahr, dass das derzeit unbebaute Grundstück veräußert und anschließend in einer Weise bebaut wird, die eine spätere rückwärtige Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen erheblich erschwert, beeinträchtigt oder sogar dauerhaft ausschließt. Dadurch

könnten die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Linnich sowie die Umsetzung der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung wesentlich beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele und zur Wahrung der erforderlichen Handlungsmöglichkeiten der Stadt bei Grundstücksveräußerungen, soll für das in Rede stehende Grundstück ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB begründet werden. Das besondere Vorkaufsrecht dient dazu, bei einem Eigentumswechsel die Möglichkeit zu eröffnen, das für die zukünftige gewerbliche Entwicklung und deren Erschließung bedeutsame Grundstück zu erwerben und damit die Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen dauerhaft sicherzustellen.

gez. Schunck-Zenker
(digitaler Workflow, 25.06.2026)